TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 150/2020/DS-PT
Ngày: 10.12.2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Phương Thanh
- *Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Bình
Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2020/TLPT-DS ngày 27/04/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 251/2020/QĐPT-DS ngày 02/11/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1969. Địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn S- - Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Võ Thành N, sinh năm: 1982. Địa chỉ: 228, ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Thanh T1, sinh năm: 1980. Địa chỉ: 285, ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn C, sinh năm: 1968. Địa chỉ: 289 ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1971. Địa chỉ: 12/17/1C, đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.3. Ông Võ Quốc C1, sinh năm: 1988. Địa chỉ: 288 ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.4.Ông Lê Quốc C2, sinh năm: 1983. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (có mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Văn N1, sinh năm: 1945. Địa chỉ: 165/4, Khu vực 3, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

4.2. Ông Phan Phát H3, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

4.3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

4.4. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm: 1966 (vắng mặt)

4.5. Ông Nguyễn Văn H2, (vắng mặt)

Tất cả cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Anh T là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 28/3/2013 ông Võ Thành N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) với ông Nguyễn Anh T để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.910m^2 thuộc hai thửa 1011, 1012, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận QSDĐ được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Thành N, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng hợp đồng có ra công chứng chứng thực ghi là 600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, thủ tục sang tên chưa thực hiện được vì có sự tranh chấp. Nay, nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu ông Võ Thành N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đối với thửa 1011 diện tích 980m^2 Nhà nước thu hồi làm lộ thì ông không ý kiến. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C ông không đồng ý vì ông N đã chuyển nhượng đất cho ông N1 ông không thừa nhận việc đổi đất của ông C với gia đình ông N.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông Võ Thanh T1 đại diện cho ông Võ Thành N trình bày: Vào năm 2003 ông N (em ruột ông T1) cần vốn kinh doanh nhưng vay Ngân hàng không được nên ông N có vay của ông Nguyễn Anh T số tiền 600.000.000 đồng, để làm tin hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo việc vay tiền, ông N có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi trừ tiền huê hồng 10% (số tiền 60.000.000 đồng) và tiền lãi tháng đầu tiền là 36.000.000 đồng ông N nhận thực tế là 504.000.000 đồng. Ông N có đóng lãi được 3-4 tháng thì ngưng đóng từ đó xảy ra tranh chấp. Nay, ông đại diện cho ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông yêu cầu hủy hợp đồng do đây là hợp đồng giả cách. Ông N

đồng ý trả số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng tính từ ngày 28/3/2013 đến nay.

* Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày và có yêu cầu như sau:

1. ông Lê Văn C trình bày: Ngày 28/4/2007 ông và ông Võ Thành C3 (cha của ông Võ Thành N), ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Đ có lập hợp đồng trao đổi đất. Cụ thể như sau:

Ông Võ Thành C3 nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 30, tờ bản đồ số 8 của ông Võ Văn N1.

Ông Võ Văn N1 nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 26, tờ bản đồ số 8 của bà Nguyễn Thị Đ.

Bà Nguyễn Thị Đ nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8 của ông Lê Văn C.

Ông Lê Văn C nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 08 của ông Võ Thanh Công.

Sau khi đổi đất và nhận canh tác sử dụng thửa số 1011 cho đến nay, do giấy chứng nhận QSDĐ của ông Võ Thành C3 đang thế chấp ở ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Năm 2009 Nhà nước làm Quốc lộ 61B, khi bồi thường giải phóng mặt bằng tại thửa 1011, diện tích 980m^2 ông là người nhận tiền bồi thường. Việc ông Võ Thành C3 tặng cho hết quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành N và ông N được cấp giấy chứng QSDĐ ông không hề hay biết. Đến năm 2013 ông mới phát hiện ông N được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH01247 tại hai thửa 1011, 1012.

Năm 2018, ông Võ Thành C3 mất nên ông yêu cầu ông N tiếp tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trao đổi đất ngày 28/4/2007.

2. ông Nguyễn Ngọc H trình bày: Vào ngày 30/12/2012 ông có mua của ông Lê Văn C và ông Lê Quốc C2 (con của ông C) một phần đất có chiều ngang khoảng 27.3m chạy dài tới kênh thủy lợi, không để thửa đất số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu (hai bên thỏa thuận là khi nào địa chính xuống đo đạc thực tế diện tích bao nhiêu thì sẽ chuyển tên qua cho ông bấy nhiêu) giá chuyển nhượng 212.000.000 đồng, hai bên chuyển nhượng có lập hợp đồng tay ngày 30/10/2012, không có công chứng, chứng thực nhưng có ông Nguyễn Tấn M (công an xã N) là người giới thiệu và làm chứng. Ông có đưa tiền cọc trước là 100.000.000 đồng, khi nào ông C, ông C2 sang tên qua cho ông xong ông sẽ giao đủ số tiền còn lại. Ông C và ông Lê Quốc C2 đã giao đất cho ông sử dụng, hiện tại ông đã san lắp mặt bằng, đóng cừ bê tông. Vào năm 2015 ông đổ móng đà trên đất thì bị ông Nguyễn Anh T ngăn cản không cho xây dựng lúc đó ông mới biết đất đang tranh chấp. Nay ông yêu cầu ông Lê Văn C, ông Lê Quốc C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất, làm giấy tờ đất cho ông đứng tên hợp

pháp. Trường hợp đất không phải của ông C và ông C2 thì yêu cầu giao phần đất khác tương ứng với diện tích và vị trí đã bán cho ông.

3. ông Lê Quốc C2 trình bày: Vào ngày 30/10/2012 ông cùng cha ông là Lê Văn C có ký tên bán cho ông Nguyễn Ngọc H một phần đất diện tích không có đo đạc (là một phần diện tích đất mà cha ông nhận đổi từ ông C2), giá bán là 212.000.000 đồng, các bên có ký hợp đồng tay, không có công chứng. Trong vụ kiện này ông để cho ông là ông Lê Văn C quyết định.

4. Ông Võ Quốc C1 trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây là của cha ông là ông Võ Thành C3 đứng tên, sau đó cho lại ông Võ Thành N đứng tên trên pháp lý. Ông là người trực tiếp canh tác thửa 1012. Theo di chúc của cha (di chúc miệng) thì phần đất trên cha ông đã cho đều cho tất cả các anh chị em ông gồm: ông, ông Võ Thành N, ông Võ Thanh T1, ông Võ Văn Tài, bà Võ Kim Quyên. Trong vụ án này ông yêu cầu ông T và ông N trả đất lại cho gia đình ông.

* Người làm chứng trình bày:

1. ông Nguyễn Tấn M trình bày: Vào năm 2012 ông có giới thiệu cho ông Nguyễn Ngọc H mua đất của ông Lê Văn C theo như hợp đồng tay ngày 30/10/2012 là đúng sự thật.

2. ông Phan Hoàng Phát trình bày: Vào ngày 28/4/2007 khi đó ông là trưởng ấp các hộ dân tại ấp T nhờ ông xác nhận việc trao đổi đất để thuận tiện cho việc canh tác, ông có ký tên chứng kiến là đúng sự thật. Việc tranh chấp giữa ông T và ông N thì ông không biết.

3. Ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Việc trao đổi đất như thỏa thuận ngày 28/4/2007 là đúng sự thật. Ngoài ra, không biết việc tranh chấp giữa ông T và ông N.

4. Người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông có biết việc trao đổi đất giữa ông C2 và ông C. Ngoài ra, ông không biết việc tranh chấp giữa ông T và ông N.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án số 29/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông Nguyễn Anh T và ông Võ Thành N (vô hiệu do bị nhầm lẫn)

Buộc ông Võ Thành N phải trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền: 1.400.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 700.000.000 đồng).

Buộc ông Nguyễn Anh T phải trả lại cho ông Võ Thành N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01247 khi án có hiệu lực.

Buộc ông Võ Thành N trả cho ông Lê Văn C phần đất tại thửa 1011 (theo bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT 03 ngày 06/3/2019 của trung tâm Kỉ huật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Tách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C , ông Lê Quốc C2 và ông Nguyễn Ngọc H giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 02/12/2019 nguyên đơn ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N tại hai thửa 1011 và 1012 có công chứng là hợp pháp, nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn, có biên nhận nhận tiền của bị đơn nhận 700.000.000 đồng từ nguyên đơn. Bị đơn cho rằng vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền. Di chúc của ông Võ Thành C3 không hợp pháp và việc ủy quyền của ông C2 cho ông N để vay tiền cũng không có cơ sở. Cấp sơ thẩm cho rằng giá chuyển nhượng thấp so với giá thị trường cũng không có cơ sở, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc chuyển đổi đất giữa các đương sự không tuân thủ pháp luật chỉ làm giấy tay, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T và ông N không có ý kiến của đương sự nhận đổi đất trước đó là ông C, không đo đạc thực tế, không xác định ranh giới theo quy định, không có yêu cầu giao đất từ phía nguyên đơn đối với bị đơn, ngoài ra, chính ông C là người nhận đổi đất thửa 1011 đã nhận tiền bồi hoàn do làm lộ 61C nhưng nguyên đơn không phản đối. Đồng thời, có sự giả tạo về giá, giao dịch thỏa thuận giá giữa các đương sự không sát với giá thị trường. Vì vậy, xác định ý chí của việc chuyển nhượng là không có, có sự giả tạo về giá nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật. Cần xử lý hợp đồng vay theo như án sơ thẩm là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay và đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng ngày 28/3/2013 tại Văn phòng công chứng Cần Thơ. Cả hai bên đương sự thừa nhận có việc này. Tuy nhiên, từ khi ký chuyển nhượng đến khi phát sinh tranh chấp thì các bên chưa làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn ông T.

[1.1] Xét tính pháp lý của hợp đồng:

[1.1.1] Về hình thức của hợp đồng: các bên thực hiện việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và hợp đồng được công chứng nên về hình thức được đảm bảo.

[1.1.2] Về nội dung:

[1.1.2.1] Khi các bên ký kết hợp đồng thì nguyên đơn và bị đơn đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự;

[1.1.2.2] Về mục đích và nội dung cần đánh giá một cách chính xác, phía nguyên đơn thì cho rằng các bên ký giao dịch chuyển nhượng, còn phía bị đơn ông N thì xác định việc ký chuyển nhượng là để đảm bảo cho việc vay tiền, nhưng không có chứng cứ chứng minh để đảm bảo cho việc vay tiền như hợp đồng vay hay việc đóng lãi. Nhưng cần xem xét toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ và qua phần tranh tụng tại phiên tòa hôm nay, cần xác định rằng, giữa ông N và ông T nếu thật sự tồn tại việc chuyển nhượng thì sau khi chuyển nhượng phía nguyên đơn phải có động thái đối với bị đơn để làm thủ tục sang tên, không ai nhận chuyển nhượng đất mà không làm thủ tục sang tên trừ khi có lý do nhưng phía nguyên đơn không đưa ra được lý do vì sao mãi đến khi tranh chấp với thời gian 05 năm vẫn không làm thủ tục sang tên. Đồng thời, khi phần đất bị quy hoạch một phần để làm Quốc lộ 61C, ông C đã nhận tiền bồi hoàn nhưng phía nguyên đơn không hề phản đối, nếu là đất mình nhận chuyển nhượng thì phải có yêu cầu xác định của mình, nhưng đến thời điểm hiện nay thì nguyên đơn không có ý kiến gì đối với phần tiền này. Nên xác định ý chí nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn là không có.

[1.1.2.3] Đồng thời, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía nguyên đơn không hề xem phần đất mình chuẩn bị nhận chuyển nhượng hiện trạng như thế nào, ai đang canh tác, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh mình buộc bị đơn phải giao đất để sử dụng và một thực tế là phần đất một trong hai thửa đất (thửa 1101) nguyên đơn nhận chuyển nhượng là do ông Lê

Văn C canh tác thông qua việc trao đổi đất vào năm 2007 giữa bốn người gồm ông N1, bà Đ, ông C, ông C2 (cha ông N) để tiện cho việc canh tác được liền canh liền cư, qua đó thấy rằng nguyên đơn không hề canh tác phần đất. Về việc trao đổi đất giữa ông C và Công trước đó, tuy các đương sự (ông C và ông N) không ai kháng cáo phần này nhưng cần xem xét vì nó liên quan đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Xét việc trao đổi đất giữa ông C và ông C2 thấy rằng tuy các đương sự không làm thủ tục theo quy định nhưng các đương sự đã canh tác thực tế từ khi thỏa thuận (năm 2007) đến hiện nay, phần đất ông C2 giao cho ông C và ông C lấy phần đất của mình giao cho bà Đ sử dụng và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên xác định ý chí của các đương sử về việc đổi đất là có, hiện nay các đương sự đổi đất tiến hành canh tác không ai tranh chấp, ổn định nên cần công nhận việc đổi đất này của đương sự. Vì vậy, phía ông C có yêu cầu công nhận phần đất thửa 1101 cho ông, và được phía bị đơn ông N (con ông C2) thống nhất và quyết định của cấp sơ thẩm buộc ông N tách thửa đất 1101 cho ông C là phù hợp quy định pháp luật.

[1.1.2.4] Mặt khác, khi giao dịch chuyển nhượng thì giá đất các bên giao dịch cho toàn bộ 02 thửa đất với diện tích gần 6000m^2 chỉ với giá 700.000.000 đồng là không sát với giá giao dịch tại địa phương cùng thời điểm, điều này được thể hiện qua việc thu thập thông tin từ phía người có đất giáp phần đất tranh chấp là ông Nguyễn Văn Sinh xác nhận ông đã chuyển nhượng đất tại thời điểm năm 2013 với giá 510.000.000 đồng/1.000m^2, phía ông Phạm Thành Đông là trưởng ấp T cũng cho rằng thời điểm năm 2013 giá giao dịch đất khoảng 400.000.000 đến 450.000.000 đồng/1.000m^2 (bút lục 231, 232). Đối chiếu lại phần đất giữa hai bên chuyển nhượng gần 6.000m^2 nhưng giá chỉ 700.000.000 đồng là điều không thể. Cần nói thêm, các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng để giảm mức tiền thuế phải đóng, vậy chứng tỏ giữa các đương sự có sự giả tạo về giá và việc giả tạo tất nhiên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Từ những phân tích trên có cơ sở xác định ý chí giữa các đương sự không hề tồn tại việc chuyển nhượng, chẳng qua ký hình thức hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[1.1.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tuy phía bị đơn ông N không có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng Hội đồng xét xử đã xác định hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận và nhằm để giải quyết triệt để vụ án nên cần xử lý giao dịch vô hiệu, khi giao dịch vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gi đã nhận. Như trên đã nhận định, nguyên đơn

không canh tác phần đất nên không cần buộc nguyên đơn giao lại, còn về số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn thực chất là tiền bị đơn vay nên sẽ xử lý theo hợp đồng vay. Vì việc chuyển nhượng là không có thật nên cũng không đặt ra xem xét về vấn đề bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn ông T hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông N nên buộc ông T trả lại cho ông N.

[2] Về hợp đồng vay:

[2.1] Phía bị đơn ông N có ý kiến và đồng ý trả cho nguyên đơn ông T số tiền vay, xác định số tiền vay là 700.000.000 đồng, bởi bị đơn xác nhận ký nhận đã nhận 700.000.000 đồng (bút lục 17). Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn cũng thống nhất trả cho nguyên đơn tiền vay 700.000.000 đồng như án sơ thẩm đã quyết định. Để giải quyết triệt để vụ án nên cần buộc ông N trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng.

[2.2] Về lãi suất: phía ông N cho rằng đã đóng lãi rất nhiều lần nhưng không có chứng cứ chứng minh, lại không được nguyên đơn ông T thừa nhận, nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn ông T. Tại phiên tòa, phía bị đơn tự nguyện trả lãi cho nguyên đơn 700.000.000 đồng như cấp sơ thẩm quyết định. Tuy nhiên, với số tiền lãi bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn cần phải xem xét có thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn hay không, vì vậy, tạm tính từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng (vì ký kết đảm bảo cho việc vay), ngày ký là ngày 28/3/2013, tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 07 năm gần 08 tháng. Mức lãi suất xác định: do phía nguyên đơn không thừa nhận có việc cho vay, và như trên đã nhận định xác định giao dịch giữa hai bên là vay tài sản, phía bị đơn ông N cho rằng lãi suất vay là 6%/tháng, nguyên đơn không thừa nhận vay là có tranh chấp, không xác định thời hạn vay và các đương sự thỏa thuận vay vào năm 2013 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết, xác định mức lãi suất là mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố theo quy định tại khoản 2 Điều 476. Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước về mức cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm. Cụ thể: 9%/năm x 700.000.000 đồng x 07 năm 08 tháng = khoảng 483.000.000 đồng, vậy bị đơn trả cho nguyên đơn lãi suất 700.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn và do sự tự nguyện của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận không cần tính lại.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định về nội dung, vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm không buộc ông T chịu là chưa đúng quy định nên sửa lại.

- Bị đơn ông Võ Thành N phải chịu án phí trên số tiền đã vay phải trả cho nguyên đơn là 54.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu thêm 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu của người có liên quan là ông Lê Văn C được chấp nhận.

[4.2] Án phí phúc thẩm: do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu.

[5] Chi phí thẩm định, định giá: 9.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu là chưa đúng. Cần sửa lại phần này. Nguyên đơn đã tạm ứng nên coi như thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 129, 137, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T

- Sửa bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ về án phí và chi phí thẩm định, định giá.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Thành N.

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông Nguyễn Anh T và ông Võ Thành N do vô hiệu.

1.2 Buộc ông Võ Thành N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng), trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 700.000.000 đồng.

1.3 Buộc ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Thành N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01247 ngày 11/11/2011 do Ủy

ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ Thành N. Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc ông Võ Thành N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C phần đất tại thửa số 1011 và 1011A với tổng diện tích là 1.344,8m^2, loại đất CLN theo bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 06/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường và có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông Lê Văn C theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên cho các đương sự theo quy định pháp luật khi có yêu cầu.

3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 005208 ngày 08/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 13.700.000 đồng.

- Bị đơn ông Võ Thành N phải chịu án phí tổng cộng là 54.300.000 đồng.

- Ông Lê Văn C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp đồng theo biên lai thu số 005457 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

3.2 Dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001463 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

4. Chi phí thẩm định, định giá: nguyên đơn phải chịu, đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

-Tòa án nhân dân huyện Đ;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Phương Thanh